

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA TANAH KAS DESA DENGAN
SISTEM LELANG DI DESA PABELAN KECAMATAN KARTASURA
KABUPATEN SUKOHARJO**



Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata 1
pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum

Oleh:

INTAN KHOTAMA AULIYA AKHIRU
C100130292

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2017**

HALAMAN PERSETUJUAN

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA TANAH KAS DESA DENGAN
SISTEM LELANG DI DESA PABELAN KECAMATAN KARTASURA
KABUPATEN SUKOHARJO**

PUBLIKASI ILMIAH

Oleh:

INTAN KHOTAMA AULIYA AKHIRU
C100130292

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen Pembimbing



(Darsono, S.H, M.Hum.)

HALAMAN PENGESAHAN

PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA TANAH KAS DESA DENGAN SISTEM LELANG DI DESA PABELAN KECAMATAN KARTASURA KABUPATEN SUKOHARJO

Oleh:

INTAN KHOTAMA AULIYA AKHIRU
C100130292

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada hari Sabtu, 4 November 2017

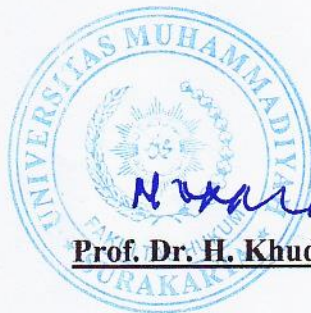
dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji:

1. Darsono, S.H., M.Hum.
(Ketua Dewan Penguji)
2. Inayah, S.H., M.H.
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Septarina Budiwati, S.H., M.H., C.N.
(Anggota II Dewan Penguji)



Dekan,



Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimyati, S.H., M.Hum
NIK. 537

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam naskah publikasi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 31 Oktober 2017

Penulis



Intan Khotama Auliya Akhiru
C100130292

PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA TANAH KAS DESA DENGAN SISTEM LELANG DI DESA PABELAN KECAMATAN KARTASURA KABUPATEN SUKOHARJO

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui praktek penyewaan tanah kas desa menurut undang-undang di Desa Pabelan Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo dan tanggung jawab penyewa apabila terjadi wanprestasi. Metode penelitian menggunakan metode pendekatan normatif bersifat deskriptif. Sumber data terdiri dari data primer yakni wawancara dan data sekunder yakni data hukum primer, sekunder dan tersier. Metode pengumpulan data melalui studi kepustakaan dan wawancara, kemudian data dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktek penyewaan tanah kas desa di Desa Pabelan Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo sudah sesuai dengan Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1320 dimana sarat sahnya dalam perjanjian yaitu sepakat untuk mengikat diri berupa perjanjian lisan yang telah dibuat oleh para pelaku dengan surat keputusan ditetapkan oleh kepala desa yang diterbitkan setelah mendapatkan persetujuan BPD dan mendapat ijin tertulis dari Bupati dan Gubernur. Akibat hukum bila terjadi wanprestasi adalah penyewa dibebani biaya ganti rugi berupa uang yang akan digunakan untuk membeli tanah lain yang lebih baik dan berlokasi di desa setempat. Berdasarkan fakta, penulis mendapatkan suatu sistem sewa-menyewa yang unik dimana sewa-menyewa tanah kas desa dilakukan dengan sistem lelang. Sistem tersebut diperbolehkan oleh undang-undang sehingga tidak melanggar ketentuan yang berlaku di Indonesia.

Kata kunci: *perjanjian sewa-menyewa, tanah kas desa, sistem lelang*

ABSTRACT

This study aims to find out the practice of leasing the village cash land according to the law in Desa Village, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo and responsible the tenant's law in case of default. The research method using normative approach method is descriptive. Sources of data consists of primary data ie interviews and secondary data namely primary, secondary and tertiary legal data. Methods of data collection through literature study and interview, then the data were analyzed qualitatively. The results showed that the practice of renting the village cash land in Desa Pabelan Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo is in accordance with the Civil Law Act 1320 which is full of validity in the agreement that is agreed to bind themselves in the oral agreement that has been made by the perpetrators with a decree set by the village head who was issued after obtaining BPD approval and obtained written permission from the Bupati and the Governor. The legal consequences in the event of default are tenants charged with compensation in the form of money that will be used to purchase another better land located in the local village. Based on the facts, the authors get a unique lease system where the rent of village cash land is done by auction system. The system is permitted by law so as not to violate the applicable provisions in Indonesia.

Keywords: *lease agreement, village cash land, auction system*

1. PENDAHULUAN

Diatur dalam Pasal 101 Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah. Desa memiliki kewenangan untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakatnya. Dalam melaksanakan tugasnya, kepala desa mempunyai wewenang, dan bertanggung jawab kepada Badan Perwakilan Desa untuk menyampaikan laporan pelaksanaan tersebut kepada Bupati. Tanah desa adalah suatu lahan yang dimiliki oleh desa yang terdiri dari tanah ganjaran atau bengkok dan tanah kas desa yang dikelola untuk menunjang kelancaran penyelenggaraan pemerintahan desa.

Menurut Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa menentukan “*Desa adalah desa dan desa adat atau yang disebut dengan nama lain, selanjutnya disebut Desa, adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat, berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia*”.

Pasal 76 ayat (1) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa menentukan “*Aset desa dapat berupa tanah kas desa, tanah ulayat, pasar desa, pasar hewan, tambatan perahu, bangunan desa, pelelangan ikan, pelelangan hasil pertanian, hutan milik desa, mata air milik desa, pemandian umum, dan asset lainnya milik desa*”. Berdasarkan Pasal tersebut, salah satu aset desa yang dapat dikuasai dan dikelola oleh Pemerintah Desa adalah tanah kas desa. Pengelolaan tanah kas desa dilakukan untuk meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat desa serta meningkatkan pendapatan desa. Tanah kas desa yang merupakan salah satu kekayaan desa perlu dilindungi, dilestarikan dan dimanfaatkan untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan masyarakat desa.

Melihat penduduk Pabelan mayoritas bermata pencaharian petani dan buruh tani, sebagian ada yang berdagang, wirausaha atau bekerja sebagai karyawan pabrik, ada juga yang bekerja di instansi-instansi pemerintah dan kepala desa mempunyai inisiatif untuk menuangkan penyewaan tanah kas desa dalam bentuk sistem lelang. Mekanisme penyewaan tanah desa itu dilakukan di Kantor Desa yang boleh diikuti oleh semua warga desa, dengan persyaratan, warga Desa Pabelan, dan harga penawaran dasar yang ditentukan oleh rapat keputusan bersama antara perangkat desa, warga, dan BPD serta tokoh masyarakat dan untuk memberi kesempatan pada semua lapisan masyarakat desa agar bisa mengikuti lelang.

Untuk itulah sewa-menyewa masih dirasa sangat penting termasuk didalamnya adalah sewa menyewa tanah. Hal ini dapat dilihat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1548 yang berbunyi sebagai berikut ”*Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang pihak tertentu belakangan itu disanggupi pembayarannya.*”¹

Ketentuan Pasal 1548 di atas, maka di desa ada suatu usaha untuk menyewakan tanah kas desa yang bertujuan untuk membangun desa tersebut. Desa sebagai badan hukum publik yang diberi kewenangan hak atas tanah kas desa, berkewajiban untuk mempergunakan tanah kas desa tersebut guna dijadikan sarana di dalam menunjang pembangunan di pedesaan. Dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA pasal 2 ayat (4) berbunyi “*Hak menguasai dari negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah swasta dan masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.*”²

¹R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. 1992. *KUH Perdata dengan Tambahan UUPA dan UUP*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, hal. 318.

²*Ibid.*, hal. 432.

Dalam rangka pembangunan di desa salah satu sumber pendapatan desa berasal dari tanah-tanah kas desa. Hal ini dapat diketahui dalam Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, Pasal 212 ayat (3) huruf a yakni Pendapatan Asli Desa salah satunya berasal dari hasil tanah-tanah kas desa.³ Adapun bentuk tanah kas desa yaitu tanah kas yang berbentuk sawah untuk memberdayakan Tanah Kas Desa, maka dilakukan sewa menyewa terhadap tanah tersebut. Dalam pelaksanaannya perjanjian sewa tanah kas desa biasanya dilakukan oleh Kepala Desa atau pejabat Pemerintahan Desa. Kepala Desa dalam hal ini bertindak sebagai subyek yang menyewakan tanah kas desa melalui BPD atau Badan Permusyawaratan Desa menyewakan pada masyarakat. Dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Indonesia disesuaikan dengan azas musyawarah dan mufakat serta UUPA. Dengan penataan dan penerbitan hukum pertanahan yang kuat dan baik, akan terwujud cita-cita bangsa yang ingin mensejahterakan rakyat dan terwujudnya masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penulis dalam penelitian ini mempunyai tujuan untuk mengetahui praktek penyewaan tanah kas desa menurut undang-undang di Desa Pabelan Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo dan untuk mengetahui tanggung jawab penyewa apabila terjadi wanprestasi. Penulis berharap dapat memberikan manfaat yang baik secara teoritis maupun secara praktis, yaitu: (1) Manfaat Teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah dan memberikan ilmu pengetahuan secara luas bagi penulis dan pembaca dalam mendalami ilmu pengetahuan khususnya dalam perjanjian sewa menyewa yang dapat dikupas dan dipelajari secara mendalam supaya mencapai suatu penguasaan terhadap permasalahan-permasalahan yang mungkin timbul dengan lahirnya suatu produk perundang-undangan perjanjian sewa menyewa itu sendiri; (2) Manfaat Praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi

³Undang-Undang Pemerintahan Daerah dan Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (UU No. 32 Tahun 2004 dan UU No. 33 Tahun 2004, hal. 112.

pedoman bagi siapapun yang dalam suatu hubungan kerja yang secara pasti sesuai dengan aturan hukum positif yang mengatur mengenai perjanjian sewa menyewa.

2. METODE

Metode penelitian menggunakan metode yuridis empiris yang bersifat deskriptif.⁴ Sumber data terdiri dari data primer yaitu hasil dari wawancara dan data sekunder yaitu data hukum primer, sekunder dan tersier. Metode pengumpulan data dengan studi kepustakaan dan studi lapangan (wawancara) kemudian data dianalisis secara kualitatif.⁵

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Praktek Penyewaan Tanah Kas Desa Menurut Undang-Undang di Desa Pabelan Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo

Pelelangan sebagai serangkaian kegiatan untuk menyediakan barang / jasa dengan cara menciptakan persaingan yang sehat diantara penyedian barang / jasa yang setara dan memenuhi syarat, berdasarkan metode dan tata cara tertentu yang telah ditetapkan dan diikuti oleh pihak-pihak yang terkait secara taat sehingga terpilih penyedia terbaik.⁶

Pelaksanaan penyewaan-penyewaan lahan pertanian di Desa Pabelan, bahwa antara pelaku sepakat untuk saling mengikatkan dirinya berupa perjanjian tertulis yang telah dibuat oleh para pelaku. Semua pelaku dalam hal tersebut telah cakap untuk berbuat hukum, dan sebab-sebab yang dibolehkan dalam undang-undang, maka menurut hukum positif perjanjian sewa-menyewa lahan pertanian di Pabelan telah memenuhi unsur sebuah perjanjian yang dibolehkan sesuai peraturan hukum positif.

⁴Bambang Sunggono. 1997. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. hal. 35.

⁵Soerjono, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, hal. 23.

⁶Wulfram I. Ervianto, 2007, *Manajemen Proyek Konstruksi*, Jogjakarta: Andi, hal. 49.

Dilihat dari praktek sewa-menyewa lahan pertanian yang ada di Desa Pabelan merupakan bentuk dari sebuah perjanjian yang saling memberikan sesuatu, yaitu penyewa memberikan uang pembayaran sewa, dan yang menyewakan memberikan manfaat dari sebidang lahan pertanian yang dimilikinya, yaitu sesuai dengan penjelasan dalam KUH Perdata pasal, 1548 ayat (11) dijelaskan mengenai pengertian sewa menyewa yang berbunyi; *“suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan atau manfaat dari suatu barang selama jangka waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”*.⁷

Salah satu perjanjian yang banyak dilakukan oleh masyarakat dalam melakukan hubungan hukum adalah perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdata, yang artinya adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.⁸

Di dalam Pasal 1320 KUHPerdata, terdapat empat syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya sebuah perjanjian. Syarat-syarat sah suatu perjanjian meliputi empat syarat sebagaimana tercantum di dalam Pasal 1320 KUHPerdata, sebagai berikut: (1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; (2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (3) Suatu hal tertentu; dan (4) Suatu sebab yang halal.

Kewajiban para pihak dalam sewa dimana pihak yang menyewakan (pemilik) memiliki kewajiban untuk menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran harga sewa. Jadi barang yang disewakan tidak untuk

⁷*Ibid.*

⁸Lihat Pasal 1548 KUHPerdata

dimiliki seperti halnya dalam jual beli, melainkan hanya untuk dipakai dan dinikmati kegunaannya.⁹

Dari hasil yang didapat dari observasi dan juga wawancara terhadap para pelaku, oleh penulis dapat menyimpulkan tahapan dalam pelaksanaan sewa-menyewa lahan pertanian di Desa Pabelan yaitu: (1) Pemerintah desa Membuat daftar tanah mana saja yang ikut dalam pelelangan; (2) Pemerintah desa membuat tata tertib sistem pelelangan; (3) Tahap pengumuman; (4) Tahap pelaksanaan pelelangan; (5) Pemilihan pemenang lelang; (6) Pemerintah desa mengeluarkan SK yang ditanda tangani oleh Kepala Desa Pabelan; (7) Penandatanganan kontrak.

Menurut undang-undang pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata memberikan kebebasan bagi setiap orang yang ingin mengadakan perjanjian dalam hal apapun yang isinya: (1) Membuat atau tidak membuat perjanjian; (2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun; (3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratan; dan (4) Menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau dengan lisan.¹⁰

Berdasarkan keterangan tersebut bahwa praktek sewa-menyewa lahan pertanian di Desa Pabelan, ketika melakukan perjanjian juga sudah memenuhi kriteria yang menurut pelakunya tidak ada paksaan ketika melakukan perjanjian. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga dijelaskan mengenai dasar sahnya perjanjian (sewa menyewa) pasal 1320 adalah sebagai berikut: (1) sepakat mereka yang mengikat dirinya; (2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (3) suatu hal tertentu; dan (4) suatu sebab yang halal.¹¹

Dilihat dari praktek sewa-menyewa lahan pertanian yang ada di Desa Pabelan merupakan bentuk dari sebuah perjanjian yang saling memberikan sesuatu, yaitu penyewa memberikan uang pembayaran sewa, dan yang menyewakan memberikan manfaat dari sebidang lahan pertanian yang

⁹R. Subekti. 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hal. 42

¹⁰Soedharyo Soimin. 2007. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 201

¹¹*Ibid.*

dimilikinya, yaitu sesuai dengan penjelasan dalam KUH Perdata pasal, 1548 ayat (11) dijelaskan mengenai pengertian sewa menyewa yang berbunyi; *“suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan atau manfaat dari suatu barang selama jangka waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”*.¹²

Perjanjian sewa-menyewa menurut KUH Perdata diatur di dalam bab VII Buku III yang berjudul “Tentang Sewa-menyewa” yang meliputi pasal 1548 sampai dengan pasal 1600 KUH Perdata¹³, maka pelaksanaan praktek sewa menyewa lahan pertanian di Desa Pabelan dengan sendirinya telah terikat dengan ketentuan-ketentuan dalam pasal-pasal tersebut. Perjanjian sewa-menyewa lahan pertanian di Desa Pabelan merupakan perjanjian timbal balik sehingga ada hak dan kewajiban yang membebani para pihak yang melakukan perjanjian hak dan kewajiban para pihak yang diatur dalam pasal 1550 KUH Perdata.

Dalam pelaksanaan sewa-menyewa lahan pertanian di Desa Pabelan maka telah memenuhi semua unsur yang menurut undang-undang telah ditentukan. Menurut penulis hal tersebut dapat diambil garis besarnya yaitu: (1) Ada dua pihak yang saling mengikatkan diri; (2) Ada unsur pokok yaitu barang, harga, dan jangka waktu sewa; (3) Ada kenikmatan yang diserahkan. Berdasarkan pasal 1 angka 11 UU No. 6 tahun 2014 tentang Desa, dijelaskan bahwa, “aset desa adalah barang milik Desa yang berasal dari kekayaan asli Desa, dibeli atau diperoleh atas beban anggaran pendapatan dan belanja desa atau perolehan hak lainnya yang sah.

Aset desa dapat berupa tanah kas desa, tanah ulayat, pasar Desa, pasar hewan, tambatan perahu, bangunan Desa, pelanggan ikan, pelelangan hasil pertanian, hutan milik Desa, mata air milik Desa, pemandian umum dan aset lainnya milik Desa. Hal ini sebagaimana yang diatur dalam pasal 76 ayat (1)

¹²*Ibid.*

¹³Junaidi (STIHSA Banjarmasin) Pustaka Elektronik <http://lawfile.blogspot.com> Buku Ketiga Tentang Perikatan KUHPerdata

tentang Aset Desa. Mengenai pemanfaatan tanah kas desa telah efektif karena tanah kas desa tersebut digunakan sebagai pendapatan asli desa yang berupa sewa tanah bengkok, sewa kios dan lain-lain. Proses sewa-menyewa tanah dilelang sejak tahun 2014 sebelumnya bagi hasil. Prosedur sewa-menyewa tanah kas desa atau sawah lewat lelang per tahun anggaran. Sehingga dapat disimpulkan bahwa pendapatan asli desa di Desa Pabelan bersumber sebagian besar dari hasil sewa kas desa atau lelang.¹⁴

Proses pelaksanaan perjanjian sewa atau lelang sesuai aturan lelang. Perjanjian sewa bangunan ada perjanjian secara tertulis yakni yang ditandatangani kedua belah pihak dan disaksikan oleh 2 orang saksi dan ada perjanjian yang dilakukan tidak tertulis.¹⁵

Terkait dengan problem dalam penyewaan dan pengelolaan tanah kas desa, hal ini telah diatur sebagaimana dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 04 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa, dalam Pasal 15 diterangkan sebagai berikut: 1. Kekayaan Desa yang berupa tanah Desa tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan umum; 2. Pelepasan hak kepemilikan tanah desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah mendapat ganti rugi sesuai harga yang menguntungkan desa dengan memperhatikan harga pasar dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP); 3. Penggantian ganti rugi berupa uang harus digunakan untuk membeli tanah lain yang lebih baik dan berlokasi di Desa setempat; 4. Pelepasan hak kepemilikan tanah desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Kepala Desa; 5. Keputusan Kepala Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diterbitkan setelah mendapat persetujuan BPD dan mendapat ijin tertulis dari Bupati/Walikota dan Gubernur.

Tanah Kas Desa yang menjadi sumber pendapatan desa sering dijadikan objek perjanjian sewa menyewa bagi kepentingan desa. Peristiwa yang banyak

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ *Ibid.*

terjadi dalam proses sewa menyewa tanah kas desa adalah masyarakat desa hanya membayar uang sewa atau pungutan dengan perijinan tertulis maupun tidak tertulis kepada Pemerintah Desa setempat setiap tahunnya sesuai dengan nilai tanah yang diduduki. Bahkan ada pula terjadi jual beli rumah bangunan yang berdiri di atas tanah kas desa yang dituangkan dalam akta notaris. Hal tersebut tidak sesuai dengan Pergub Nomor 65 Tahun 2013 Tentang Tanah Kas Desa Pasal 12 ayat (2) yang melarang mengalihkan penguasaan atau menyewakan Tanah Kas Desa kepada pihak lain.

Asas pemisahan horizontal di dalam pemberlakuan hukum pertanahan Indonesia memberikan pemisahan antara kepemilikan tanah dengan apa yang melekat didalamnya, hanya yang berhubungan langsung dengan penggunaan tanah saja yang dapat dimanfaatkan. Hal ini membatasi kewenangan pemilik atas tanah dalam memanfaatkan tanah, karena pemanfaatan apa yang terkandung di dalam tanah dan yang melekat diatasnya harus dapat dibuktikan bahwa memang hanya yang berkaitan dengan penggunaan tanah tersebut.¹⁶

Terkait dengan sewa menyewa tanah kas desa di Desa Pabelan, berdasarkan hasil observasi dan wawancara tertulis yang dilakukan terhadap aparat Desa Pabelan, jika dalam proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tersebut terjadi wanprestasi atau misalnya permasalahan secara administrasi yakni melanggar masa tanah dan dapat diselesaikan. Penyelesaian yang melanggar sewa atau lelang tersebut diselesaikan dengan aturan yang berlaku yakni berdasarkan Perdes Pabelan No. 6 tahun 2017. Sehingga dapat disimpulkan bahwa jika terjadi wanprestasi, maka penyelesaiannya tetap menurut aturan yang berlaku dan tetap berdasarkan Perdes Pabelan.

¹⁶Fattahillah Fahmi, "Penyalahgunaan Fungsi Tanah Kas Desa di Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta," *Jurnal Lex Renaissance*, No.2, Vol.1, (Juli, 2016), hal. 144.

3.2 Tanggung Jawab Penyewa apabila Terjadi Wanprestasi

Mengenai masalah atau hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa dengan sistem lelang di Desa Pabelan yakni keterlambatan dalam pelunasan biaya sewa tanah sudah ditentukan tersebut merupakan bentuk dan tindakan wanprestasi, yaitu debitur memenuhi prestasi tetapi terlambat. Meskipun mengalami keterlambatan dalam pelunasan pembayaran, penyewa tetap bertanggung jawab atas kekurangan tersebut. Dengan demikian pemerintah desa selaku yang menyewakan tanah dapat menuntut dari yang berkepentingan si berpiutang yaitu penyewa tanah terhadap adanya suatu wanprestasi yang dilakukannya berupa meminta pelaksanaan perjanjian, meskipun pelaksanaan ini sudah terlambat, mengapa demikian karena dana untuk pemasukan desa. Terhadap hal tersebut si berutang yaitu penyewa tanah (si berutang atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu) dapat diancam beberapa sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa tanah berupa peralihan resiko, yaitu jika si berutang lalai akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaian, kebendaan adalah atas tanggungannya, maka pihak penyewa tanah akan menanggung semua ,akan tetapi jika terjadi suatu peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak yang menimpa barang yang menjadi obyek perjanjian disebut resiko.

Atas hukuman atau akibat wanprestasi tersebut pihak penyewa juga berhak melakukan pembelaan terhadap dirinya dari hukuman atau sanksi yang akan diberikan kepadanya dengan mengajukan alasan yaitu adanya keadaan memaksa (*overmacht atau force majeure*) dimana penyewa tidak dapat melaksanakan sesuatu yang telah diperjanjikan karena adanya hal-hal yang tidak terduga, yaitu tidak dapat berbuat sesuatu terhadap peristiwa yang diluar dugaan tersebut. Adanya keadaan memaksa (*overmacht atau force majeure*) akan menimbulkan suatu persoalan resiko, artinya kewajiban untuk memikul kerugian jika terjadi keadaan memaksa.¹⁷

¹⁷ Neng Yani Nurhayani, 2015, *Hukum Perdata*, Bandung: CV Pustaka Setia, hal. 238.

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah antara pemerintah desa pabelan dengan penyewa tanah ini terdapat suatu peristiwa yang menimbulkan kerugian, seperti keterlambatan pembayaran kekurangan biaya sewa. Pertanggung jawaban atas timbulnya suatu kerugian tersebut didasarkan pada adanya resiko. Mengenai perjanjian sewa tanah kas desa yang dibuat antara para pihak tersebut telah disepakati jika terjadi keterlambatan dalam pengiriman pupuk bersubsidi ke alokasi pengecer resmi pupuk bersubsidi diluar kesalahan para pihak itu sudah menjadi resiko dalam perjanjian tersebut.

Penjelasan di atas mengenai tanggung jawab pihak penyewa tanah terhadap keterlambatan pelunasan biaya sewa merupakan suatu resiko dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, karena dalam keterlambatan pelunasan tersebut disebabkan karena cuaca yang mengakibatkan gagal panen. Hal tersebut merupakan sesuatu kejadian di luar kesalahan para pihak dan diluar dugaan para pihak.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Pertama, praktek penyewaan tanah kas desa di Desa Pabelan Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo sudah sesuai dengan Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1320 dimana sarat sahnya dalam perjanjian yaitu sepakat untuk mengikat diri berupa perjanjian lisan yang telah dibuat oleh para pelaku, pelaku dalam hal sewa-menyewa telah dianggap cakap untuk berbuat hukum, praktek sewa-menyewa berupa tanah kas desa yang disewakan dengan harga yang sudah disepakati dengan proses lelang dan memiliki jangka waktu penyewaan dianggap sudah memenuhi unsur kedua yaitu mengenai suatu hal tertentu, adapun mengenai sesuatu sebab yang halal dapat dilihat dari obyek berupa tas kas desa yang dipersewakan dengan proses yang sudah benar sehingga dianggap sudah memenuhi unsur ini.

Kedua, adapun akibat hukum penyewa apabila terjadi wanprestasi adalah penyewa dibebani biaya ganti rugi berupa uang yang nantinya akan digunakan untuk membeli tanah lain yang lebih baik dan berlokasi di Desa setempat, adapun keputusan ditetapkan oleh kepala desa yang diterbitkan setelah mendapatkan persetujuan BPD dan mendapat ijin tertulis dari Bupati/Walikota dan Gubernur. Berdasarkan fakta yang didapatkan oleh penulis, penulis mendapatkan suatu sistem sewa-menyewa yang unik dimana sewa-menyewa tanah kas desa dilakukan dengan sistem lelang. Sistem ini sendiri diperbolehkan oleh undang-undang sehingga tidak melanggar terhadap ketentuan yang berlaku di Indonesia.

4.2 Saran

Dalam hal ini, penulis tidak bermaksud untuk mencari titik kesalahan atau kelemahan dari praktek sewa-menyewa lahan pertanian yang menggunakan sistem tersebut, melainkan penulis semata-mata bermaksud melakukan pengembangan dan peningkatan ke depan, maka ada beberapa hal yang perlu diperhatikan yang berhubungan dengan penelitian ini yaitu untuk kedepannya ketika melakukan akad perjanjian sewa-menyewa didasarkan atas perjanjian tertulis dengan tujuan menghindari dari masalah-masalah yang akan timbul di kemudian harinya.

PERSANTUNAN

Skripsi ini, penulis persembahkan kepada kedua orangtuaku tercinta atas doa dan dukungan moril maupun materiil yang tiada tara. Saudara-saudarku tersayang atas dukungan, doa dan semangatnya serta sahabat-sahabatku semuanya tanpa kecuali, terima kasih atas motivasi, dukungan dan doanya selama ini.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ervianto, Wulfram I. 2007. *Manajemen Proyek Konstruksi*, Jogjakarta: Andi.
- Harahap, M. Yahya. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: PT. Alumni.
- Kondo, Cindi. 2013. "Tanggung Jawab Hukum dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko)," *Lex Privatum*, Vol. 1, No.3, (Juli, 2013), hal. 150
- Soerjono. 2003. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Soimin, Soedharyo. 2007. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti, R. 1995. *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio. 1992. *KUH Perdata dengan Tambahan UUPA dan UUP*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita.
- Sunggono, Bambang. 1997. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Jurnal/Web/Artikel Penelitian

- Fattahillah Fahmi, "Penyalahgunaan Fungsi Tanah Kas Desa di Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta," *Jurnal Lex Renaissance*, No.2, Vol.1, (Juli, 2016), hal. 144.
- Junaidi (STIHSA Banjarmasin) Pustaka Elektronik <http://lawfile.blogspot.com>
Buku Ketiga Tentang Perikatan KUHPperdata

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah
- Undang-Undang No. 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah
- Undang-Undang No. 6 Tahun 2014 tentang Desa
- Peraturan Pemerintah (PP) No. 72 tahun 2005 tentang Desa

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 1996 tentang Pengadaan,
Pengelolaan dan Pengembangan Tanah Kas Desa

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 04 Tahun 2007 tentang Pedoman
Pengelolaan Kekayaan Desa

Permendagri No. 39 Tahun 2010 tentang Badan Usaha Milik Desa

Peraturan Daerah No 2 Tahun 2009 tentang Sumber Pendapatan Desa